

Dr. Harter Mária

tanácselnök, Kúria

A társasházi jogvitákkal kapcsolatos ítélkezési gyakorlat

Bevezetés

Joggyakorlat-elemző csoportunk – elnevezésének megfelelően – a társasházi jogviták egyes anyagi és eljárási kérdéseinek megoldásában szeretne segítséget nyújtani elsősorban a bírák, de a társasházak tulajdonostársai és a közös képviselők számára is.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 12 éve, 2004. január 1-jén lépett hatályba és több módosítása, szövegezésbeli kiegészítése ellenére számos értelmezési és jogalkalmazási problémát vet fel. Arra természetesen nincsen lehetősége a joggyakorlat-elemző csoportnak, hogy minden egyes problémával foglalkozzon, ezért a 2016. február 5-i alakuló ülés legfontosabb feladata a megválaszolást igénylő és érdeklő témakörök kiválasztása volt.

A csoport kezdeti 15 fős létszáma időközben 17 főre növekedett: az elemző munkában tíz bíró vesz részt (négy kúriai bíró, illetve a társasházi jogviták zömét tárgyaló bíróságokról három törvényszéki és három járásbíró), négy ügyvéd (akik a társasházi ügyekben szerzett széleskörű tapasztalataik mellett rendszeresen publikálnak), a Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesületének elnöke, a társasházak törvényességi felügyeletének elméleti kérdéseivel is foglalkozó jegyző, valamint a Tht.-t „gondozó” jogalkotó.

I. Vizsgált jogkérdések

Az alakuló ülésen a joggyakorlat-elemző csoport tagjai számba vették a bírói gyakorlatban felmerült problémákat, amelyek közül végül 25 témakört választottak ki és e témakörökre vonatkozóan megfogalmazták a vizsgálati anyag beszerzéséhez szükséges kérdéseket.

A kérdések átfogják a Tht. rendelkezéseinek egészét, a Tht. és a Ptk. egyes összefüggéseit; részben anyagi jogi, részben pedig eljárási jellegűek.

A vizsgálat tárgyát képezik például a társasházak jegyzői felügyeletének eddigi tapasztalatai. (A jegyzői felügyeletre vonatkozó rendelkezést a 2014. évi XI. törvény 4. §-a 2014. február 18. napjától kezdődően iktatta a Tht. 27/A. §-ába.) Kérdésként merült fel: a jegyzők élnek-e a keresetindítás lehetőségével és elérik-e ezzel a kívánt célt, a bíróságok a keresetlevél mely alaki és tartalmi kellékeit követelik meg (a bí-

róságok milyen indokkal utasították el a jegyző keresetlevélét idézés kibocsátása nélkül), a kereset elutasítása esetén mi volt ennek indoka és a bíróság kit kötelezett a perköltség viselésére, illetve a bíróság a keresetnek helyt adó ítéletében milyen jogkövetkezmenyt alkalmazott, sor került-e bíróság kiszabására, s ha igen, miként történt a behajtása.

Problematikus annak a kérdésnek az eldöntése is, hogy a társasházi külön tulajdon (lakás, üzlethelyiség) eladása esetén kit terhel az átruházás időpontjában fennálló közös költség-hátralék: az eladót (a volt tulajdonostársat) vagy a vevőt; a társasháznak melyiküket kell alperesként perelnie.

Hosszabb ideje foglalkoztatja a joggyakorlatot, hogy ha a társasházi külön tulajdont (lakást, helyiséget) haszonélvezet terheli, kinek kell megfizetnie a közös költséget, a társasház alperesként kit pereljen: a tulajdonostársat, a haszonélvezőt, esetleg mindkettőjüket egyetemleges marasztalást kérve (a bírói ítéletekben mindhárom megoldásra található példa).

Többirányú problémát vet fel a megépült, de még meg nem alakult („alakulóban lévő”) társasház: a jogközösség alkalmazhatja-e a Tht. rendelkezéseit, működhet-e társasházként, választhat-e a Tht. szerinti közös képviselőt, illetve érvényesíthető-e közös költség-igény, és ha igen, fizetésének elmulasztása esetén milyen eljárási szabályok alapján kik álljanak perben a felperesi és az alperesi oldalon.

Kérdésként merült fel, hogy ha a társasházközösség a per megindítását követően visszavonja a megtámadott közgyűlési határozatot, el kell-e (el lehet-e) érdemben bíráltni a keresetet.

Nem egységes a bírói gyakorlat abban sem, hogy a bírói döntés alapjaként figyelembe vehető-e a közgyűlési határozatnak, valamint a szervezeti és működési szabályzatnak azon rendelkezése, amelynek érvényessége a perben már nem támadható, azonban a rendelkezés ellentétes valamely jogszabály előírásával (például: a szervezeti és működési szabályzat szankcióként pénzbírság kiszabását teszi lehetővé a társasház számára a tulajdonostársal szemben).

A vizsgált témák között szerepel, hogy ha a közgyűlés határozata „harmadik személyt” érint, a harmadik személy perelhet-e a határozat érvénytelenségére, és megkísérli a joggyakorlat-elemző csoport annak rendszerezését, hogy a harmadik személyekkel szemben mely esetekben kell a társasháznak, és mely esetekben személy szerint a tulajdonostársaknak helyt állniuk (különösen

fontos ez a kérdés a birtokvédelmi, a szomszédjogi és a kártérítési perekben).

Tanulságosnak ígérkezik a Tht. 42. § (1) bekezdésén alapuló, azaz a közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítására indult perekben hozott határozatok elemzése. A joggyakorlat-elemző csoport tagjai választ várnak arra, hogy melyek azok a tipikus eljárási szabálysértések és tartalmi okok, amelyek a határozat érvénytelenségére vezetnek; ha a határozat meghozatala során megsértették a Tht. rendelkezéseit, az érvénytelenség kérdésében van-e lehetőség szabad bírói mérlegelésre. Ebbe a körbe tartozik annak vizsgálata is, hogy a bírói gyakorlat szerint melyek a leggyakoribb okai a Tht. 42. § (1) bekezdésében a perindításra előírt határidő nyugvásának. (E tárgykör vizsgálata szám szerint meg nem határozható, de előreláthatóan igen sok határozat vizsgálatát fogja igényelni.)

Külön kérdéskör a közös képviselő megválasztása és tevékenysége. A vizsgálat tárgyát képezi, hogy a megválasztott közös képviselő és a társasház közötti jogviszony tekinthető-e megbízásnak; hogyan alakul a közös képviselő felelőssége a társasházzal és a harmadik személlyel szemben, ha a megválasztásáról rendelkező határozat utóbb érvénytelennek bizonyul; közös képviselő hiányában a per félbeszakadásának vagy ügygondnok kirendelésének van-e helye.

További igen nagy érdeklődésre számot tartó eljárási jellegű kérdések például: a bírói gyakorlat a társasházi perekben kiknek és milyen okból enged beavatkozást; mely esetekben (milyen szempontok figyelembevételével) függesztik fel a bírák a perben támadott közgyűlési határozat végrehajtását; a közös költség megfizetése iránti per felfüggeszhető-e a közös költség fizetését elrendelő közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránti per jogerős befejezéséig; kibocsátható-e bírósági meghagyás a társasházi jogvitákban.

A joggyakorlat-elemző csoport célja az, hogy az ismertett (és a további, terjedelmi okok miatt e tájékoztatóban ismertetésre nem került) vitás kérdésekre megoldási javaslatot dolgozzon ki.

II. Munkamódszer

A joggyakorlat-elemző csoport tagjai a 2014. január 1. és 2015. december 31. között jogerősen befejezett ügyeket vonták be a vizsgálat körébe azzal, hogy míg az anyagi

jogi kérdések elemzése a másodfokon jogerőre emelkedett ítéletek alapján történjen, az eljárási kérdések vizsgálatához az első fokon jogerőre emelkedett határozatok bekérése is szükséges.

Az alakuló ülésen elhangzottak alapján a csoport elnöke állította össze a kérdéssort, amely néhány statisztikai jellegű (válaszként számadatok megküldését igénylő) kérdést követően az előbbieken ismertetett tartalmú kérdéseket tartalmazza, de lehetőséget ad a válaszadó bírónak, hogy megjelölhessen további, általa országos jelentőségűnek ítélt és a joggyakorlat-elemző csoport figyelmét igénylő kérdést is.

A joggyakorlat-elemző csoport munkamódszerét az adott kérdés tartalmától tette függővé: egyes esetekben az adott tárgykörben meghozott határozatok megküldését igényelte a válaszadó bírótól, más esetben a kialakult gyakorlat rövid összefoglalását (utóbbira példa: a bíró összefoglalója alapján vizsgálható az a kérdés, hogy a bíró milyen esetekben tartja szükségesnek „egyszeres” illeték lerovatását azokban az esetekben, amikor a felperes keresetében több közgyűlési határozat érvényességét támadja).

III. Ütemterv

A már többször említett 2016. február 5-i alakuló ülés tárgya a vizsgálat alapját képező, a vizsgálati anyag beszerzéséhez szükséges kérdések kiválasztása és megfogalmazása volt. A kérdéseket a csoport vezetője a törvényszékek polgári kollégiumvezetőinek (elektronikus úton) küldte meg azzal a kéréssel, hogy a továbbítsák a társasházi pereket tárgyaló másodfokú tanácsok elnökeinek, valamint a törvényszék illetékességi területén társasházi pereket tárgyaló járásbíráknak.

A válaszadás határidejét a munkacsoport 2016. május 15. napján határozta meg.

Terveink szerint a joggyakorlat-elemző csoport tagjai az általuk vállalt tárgykörben 2016 szeptemberéig dolgozzák fel a bíraktól érkezett válaszokat, a vizsgálati anyag elemzését tartalmazó tanulmányok, megoldási javaslatok ismertetése és megbeszélése, a többségi álláspont kialakítása a 2016 őszén tartott üléseken történik. (A vitáktól függően több ülés várható.)

Az összefoglaló anyag előreláthatóan 2016. november végére, december elejére készül el. ■